



Réponse du Conseil communal à la question écrite no 04-805 de M. Blaise Péquignot relative aux Caves du Palais / Maison du vin suisse

(Du 12 avril 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 16 juillet 2004, M. Blaise Péquignot, a déposé la question écrite suivante :

Le 30 juin 2003, le Conseil général accordait au Conseil communal un crédit de. 380'000 francs pour procéder aux études en vue de la transformation des Caves du Palais en Maison du vin suisse. L'association du même nom devait participer au financement de la partie spécifique au projet de réalisation la concernant à hauteur de 50'000 francs.

Selon le rapport du Conseil communal du 14 mai 2003 (Rapport 03-009), la concrétisation du projet devait passer par deux étapes : d'une part, la réalisation du projet définitif et d'un devis général détaillé (faisant l'objet du crédit d'étude sollicité), d'autre part, la transformation proprement dite du bâtiment. Ainsi, le calendrier présenté indiquait :

<i>Été 2003 :</i>	<i>attribution du mandat</i>
<i>Automne 2003 :</i>	<i>demande de sanction</i>
<i>Printemps 2004 :</i>	<i>obtention du permis de construire projet définitif et devis général</i>

Eté 2004 : demande de crédit de construction
Printemps 2006 : mise en service

Dans son communiqué de presse du 3 juillet 2003, l'association « Maison du vin suisse » indiquait sous le titre « Les démarches sont déjà bien engagées » que :

« Avec la décision positive des Autorités neuchâteloises, c'est un premier pas important qui vient d'être franchi » constate avec plaisir le président de l'association « Maison du vin suisse » (MVS), Matthias Rindisbacher. Alain Farine, membre du comité de l'association et directeur de l'office neuchâtelois de promotion des vins et produits du terroir regarde aussi avec confiance vers l'avenir. L'équipe du projet composée de quatre spécialistes de la viticulture, de l'architecture, de la communication et de la culture peut ainsi s'atteler à sa (lourde) tâche. Des contacts et partenariats encourageants ont déjà été pris avec des personnalités et institutions dans les domaines de l'économie, de la politique, de la culture et du sport. Des discussions avec les premiers sponsors potentiels sont également en cours. La « Maison du vin suisse » se devra en outre d'être soutenue par un large éventail d'amis des vins suisses, puisque l'association MVS s'est fixée le but d'atteindre le nombre de 10'000 (sic) membres enthousiastes jusqu'à l'ouverture des portes en 2006. Cette ambition engage également les viticulteurs suisses, car, à l'instar des montres, les vins suisses et leur future vitrine ont les moyens de contribuer à entretenir l'image positive de la « qualité suisse ».

L'article paru dans L'Express du 15 juillet 2004, article relatif aux travaux urgents entrepris par la Ville concernant le crépi des façades ouest et sud des Caves du Palais qui commençait à tomber, nous apprend, entre autres, que l'avenir de la Maison du vin suisse semblait pour le moins incertain. On peut ainsi lire que « Tant du côté de l'Office cantonal des vins et des produits du terroir, qui gère le dossier, que du côté de la Ville de Neuchâtel, on indique en effet que la recherche des fonds nécessaires (travaux de transformation, acquisition de l'équipement, frais annuels de fonctionnement) est « délicate ». Et qu'il « n'y a pour l'heure pas de garantie » que ces fonds soient trouvés ».

Dès lors, le Conseil communal peut-il apporter des réponses circonstanciées aux questions suivantes :

1. *A quel stade en est ce dossier par rapport au calendrier prévu ?*
2. *Quels sont les résultats des études menées ?*
3. *Qu'en est-il de la participation de la Maison du vin suisse au financement de l'étude conformément à l'article 2 de l'arrêté concernant une demande de crédit d'étude pour la transformation du bâtiment des Caves du Palais, du 30 juin 2003 ? Plus spécialement, des montants ont-ils déjà été versés et si oui combien ?*
4. *Comment ont été financés les travaux urgents effectués sur cet immeuble, quel est leur coût effectif et de quel compte relèvent-ils ?*

Lors des débats du 30 juin 2003, le représentant du Conseil communal avait souligné que l'association avait monté autour de ce projet un business-plan relativement détaillé pour le présenter à ses distributeurs. Il avait également précisé que, durant l'année pendant laquelle les études seraient menées, l'association irait solliciter les sponsors et les distributeurs avec lesquels elle est en contact en vue d'un financement pour la réalisation, la location et l'animation de cette Maison du vin suisse, qu'elle consoliderait son financement après cette année et qu'elle ferait son bilan pour décider s'il fallait redimensionner le projet ou l'abandonner ou alors aller de l'avant.

5. *Où en sont précisément les démarches de dite association s'agissant de sa recherche de fonds, notamment par rapport au bilan devant être établi ?*
6. *Quelles sont les perspectives actuelles du Conseil communal dans ce dossier ?*
7. *Plus spécialement, est-il envisagé de redimensionner le projet ou même de l'abandonner ?*
8. *Quelles seraient les implications financières pour la Ville de Neuchâtel dans l'hypothèse :*
 - a) *d'un report du projet ?*
 - b) *d'un redimensionnement du projet ?*
 - c) *d'un abandon du projet ?*

9. *Dans chaque hypothèse susmentionnée, comment le Conseil communal envisage-t-il la question spécifique des frais d'entretien de cet immeuble compte tenu de son état actuel (planification temporelle et financière) ? »*

Conformément à l'article 42 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous y apportons la réponse suivante :

Travaux urgents

Les travaux de sécurisation de l'enveloppe du bâtiment (toiture et façades sud et ouest), effectués en collaboration avec le Service cantonal des monuments et des sites, ont débuté le 1^{er} juin 2004 pour se terminer fin octobre 2004. Ils ont consisté à effectuer les opérations suivantes : recrépissage des façades au moyen d'un crépi composé de chaux et de sable, soit sans adjonction de ciment, pour respecter les aspects historiques du bâtiment ; démolition d'une cheminée en très mauvais état et réparation d'une autre ; réfection d'une partie de la ferblanterie et de l'étanchéité du toit plat de l'annexe. Leurs coûts, se sont finalement élevés à 144'485.50 francs (plus-values sur le décrépissage et sur le traitement préalable du béton) et ont été prélevés sur un compte d'attente, à valoir sur un futur compte d'investissement, selon notre décision du 24 mars 2004. Lors de ces travaux, il a au surplus été diagnostiqué la présence de coléoptères (vrillettes et capricornes) dans la charpente, ce qui nécessiterait un traitement de ladite dans un délai de deux ans pour un coût devisé à 32'000 francs.

Evolution du dossier depuis les débats au Conseil général du 30 juin 2003

1. Fin septembre 2004, le directeur de l'Office des vins et des produits du terroir a pris contact avec la Direction de l'urbanisme pour l'informer que les démarches effectuées depuis juin 2003 avaient porté leurs fruits puisque l'appui officiel de « Swiss Wine Communication SA » au projet de l'Association « Le Monde du vin suisse » venait d'être donné par l'intérêt de l'interprofession suisse du vin (ISV) à développer un « Swisswine Bar » dans une partie du bâtiment. Il lui communiquait en outre que l'Ecole du Vin de Changins avait également manifesté un intérêt très marqué à l'aspect du projet consistant à mettre des locaux à disposition pour des cours de formation liés à la viti-viniculture à l'intention des

amateurs et des professionnels. Ce courrier du 28 septembre 2004 précisait encore que l'Association « Le Monde du vin suisse » n'avait pas encore réussi à décrocher de soutien financier important et concret, un des éléments clefs de la poursuite de ses démarches étant, de son point de vue, l'attitude de la Ville.

2. Quatre rencontres entre les représentants de l'Association et la Direction de l'urbanisme ont ensuite eu lieu, respectivement les 5 novembre 2004, 3 décembre 2004, 4 février 2005 et 24 mars 2005. Lors de la première séance déjà, la Direction de l'urbanisme a fait savoir aux représentants de l'association que le Conseil communal était réticent à lui remettre la jouissance de l'intégralité du bâtiment pour les motifs suivants :

- Le plan financier de l'association prévoyait un important investissement initial pour les aménagements intérieurs et un budget de fonctionnement d'une certaine ampleur. Pour atteindre les recettes nécessaires à son fonctionnement, l'Association misait, notamment, sur les cotisations des membres et les recettes liées aux tarifs d'entrée. Parmi les charges de fonctionnement contenues dans ce plan financier, le loyer annuel dû à la Ville était fixé à 105'000 francs annuellement par l'Association, pour une surface d'environ 1'290 m², sous réserve d'une surface additionnelle de 785 m² destinée à des bureaux, salles de réunion et locaux de service, qui pourraient être loués totalement ou partiellement à des tiers, par exemple au Centre suisse de cartographie de la faune qui, en manque d'espaces au Museum d'histoire naturelle, avait manifesté le souhait de s'implanter au sein de ce bâtiment.

Ce plan financier est apparu quelque peu irréaliste à notre Conseil attendu que seuls des soutiens moraux avaient depuis juin 2003 été communiqués à l'Association « le Monde du Vin Suisse ». Au surplus, les 105'000 francs annuels prévus dans ledit pour le loyer ne correspondaient pas à nos attentes. En effet, les recettes locatives espérées par la Ville, à teneur de notre rapport à votre Autorité, du 14 mai 2003, pour ces 1'290 m², étaient de 278'200 francs annuellement.

- Au surplus, nous avons fait savoir aux représentants de l'Association que nous souhaitons, à tout le moins partiellement, que les Caves du Palais soient ouvertes à un

large public, tant d'un point de vue quantitatif que du point de vue de sa diversité.

- En outre, nous avons informé les représentants de l'Association «Le Monde du Vin Suisse » que nous avons, postérieurement à l'adoption du rapport par votre Autorité, été saisis d'un autre projet, provisoirement dénommé « Grenier des Sciences » basé sur le concept suivant : mise en valeur des capacités scientifiques, techniques et industrielles de la région neuchâteloise, visant la découverte et la compréhension des phénomènes scientifiques, des principes technologiques, des applications et savoir-faire industriels, sur le modèle des centres de culture scientifique et technique développés en France depuis le début des années 80 (Cités des Sciences), avec, notamment, pour partenaires potentiels : l'Université de Neuchâtel, la Fondation Science et Cité, les Services cantonaux de la viticulture, de la consommation, de la faune, de l'environnement, de l'énergie ainsi que des entreprises actives dans le canton dans les domaines de l'électronique et/ou de la microtechnique par exemple. Lors d'une séance qui s'est tenue le 2 février 2005, les représentants des services cantonaux de la faune, de l'énergie, de la consommation ainsi qu'une entreprise ont fait part de leur intérêt de principe pour ce projet, en précisant que les autres partenaires potentiels, absents lors de cette séance, ne se sont pas prononcés, à l'exception de la Fondation Science et Cité, par sa directrice, qui a manifesté son intérêt à participer à la réflexion.

3. Au vu de ce qui précède, les représentants de l'Association « Le Monde du Vin Suisse » ont accepté notre proposition de redimensionner leur projet et, corollairement, de tenter de trouver des synergies avec le projet « Grenier des Sciences ». Les représentants de l'Association sont entrés en matière sur une occupation du bâtiment limitée à l'annexe (environ 80 m²) et aux caves (395 m²), sur la base cependant d'un projet de surélévation de l'annexe par l'adjonction d'un étage et par l'accès à une surface polyvalente au rez-de-chaussée, à créer, et destinée à être partagée entre les deux futurs résidents potentiels, au stade actuel du dossier. Cette occupation de surface correspondait davantage au loyer que l'Association était disposée à payer à la Ville, selon son plan financier. Il est précisé que les locaux sis aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage étaient destinés à être loués à des tiers, notamment

au Centre suisse de cartographie de la faune. Les coûts de transformation afférents à la synergie entre les deux projets ascendaient à 7'500'000 francs (7'400'000 francs - projet initial selon rapport du Conseil communal au Conseil général du 14 mai 2003), les aménagements intérieurs relevant du cahier des charges de l'Association, à l'instar du projet initial. Quant aux frais de fonctionnement du « Grenier des Sciences », nous avons souhaité que des démarches soient entreprises afin de tenter de construire un partenariat public-privé, voire de tenter d'obtenir un financement exclusivement privé.

4. Cependant, par courrier du 9 mai 2005, l'Association « Le Monde du Vin Suisse » et le directeur de l'Office des vins et des produits du terroir informaient finalement la Direction de l'urbanisme qu'ils se retiraient du projet, du moins en sa forme actuelle attendu que *« la nouvelle mouture du projet ne laissera qu'une partie congrue dans l'agenda d'utilisation des salles d'exposition et d'événements (surface polyvalente du rez-de-chaussée) en dehors des expositions relatives à la science. L'offre d'un lieu de dégustation tout public dans les caves, aussi magnifiques soient-elles, et d'une salle de dégustation-formation dans l'annexe, ne suffiront jamais à atteindre le but visé par notre concept »*.

Nous n'avons pas réagi à ce courrier. Toutefois, il nous est apparu que les arguments allégués pour motiver la position de l'Association et du Directeur de l'Office des vins et des produits du terroir devaient certainement être complétés par l'insuffisance de financement du concept, attendu que seuls des soutiens moraux avaient à ce jour été garantis. C'est par ailleurs précisément la carence dans la construction financière du projet qui a conduit notre Conseil à inviter l'Association à réduire, dans un premier temps, son projet, tout en précisant qu'il aurait pu s'élargir par la suite en cas de succès du concept de l'Association et en cas d'échec de celui du « Grenier des Sciences » puisque les transformations liées à l'éventuelle implantation du « Grenier des Sciences » n'étaient pas lourdes et donc réversibles, sans frais financiers disproportionnés. Quant au soutien de la Ville souhaité par l'Association, nous relevons qu'il a été apporté en 2003 déjà par la présentation de notre rapport du 14 mai 2003 et des deux arrêtés y relatifs.

Les difficultés rencontrées depuis fin février 2006 par Swiss Wine Communication SA qui s'est vue retirer provisoirement, par ses autorités législatives, son mandat de promotion des vins suisses pour le confier aux Offices de promotion cantonaux nous ont par ailleurs conforté dans notre décision du 5 novembre 2004 de convaincre l'Association « le Monde du Vin Suisse » de redimensionner son projet initial.

Crédit d'étude pour la transformation du bâtiment

Lors de sa séance du 30 juin 2003, votre Autorité a approuvé l'arrêté amendé du Conseil communal libérant ainsi un crédit de 435'000 francs pour couvrir les frais liés à l'acquisition par voie d'échange de l'immeuble des Caves du Palais et procéder aux études (estimation à 380'000 francs) en vue de la transformation du bâtiment, amendement précisant que la Maison du Vin Suisse financera la partie de l'étude spécifique au projet de réalisation d'une maison du vin suisse par une contribution de 50'000 francs.

L'Association « le Monde du Vin Suisse » s'étant retirée du projet, les chances de succès d'une demande en paiement dirigée à son encontre, à tout le moins proportionnellement aux frais engagés jusqu'à fin avril 2005, devront être examinées. A ce jour, la somme de 181'022 francs, prélevée sur le crédit voté par le Conseil général le 30 juin 2003, a été versée au titre de mandat d'études. Nous précisons toutefois que le projet redimensionné, sur la base d'une occupation conjointe « Maison du Vin Suisse », « Grenier des Sciences », salle polyvalente et bureaux est un projet-cadre et qu'il pourrait être quasiment repris « clefs en mains » par de nouveaux résidents ou des résidents complémentaires, le concept étant d'intervenir de façon minimale sur la structure interne du bâtiment, sous réserve de transformations plus lourdes de l'annexe.

Perspectives actuelles du Conseil communal

Le projet « Grenier des Sciences » n'est, à ce jour, également pas abouti, en particulier du point de vue de son financement, dans la mesure où les contacts avec ses promoteurs ont été suspendus de fait après le retrait de l'Association « Maison du Vin Suisse ». Dès lors, il ne peut, à l'heure actuelle, être considéré par notre Conseil comme étant

une perspective réaliste à court terme de nouvelle affectation des Caves du Palais.

De surcroît, au regard de la situation financière de la Ville, la transformation des Caves du Palais n'a pas été considérée comme étant un projet prioritaire par notre Conseil et, dès lors, le crédit pour sa rénovation complète, estimé à 7'400'000 francs au minimum, n'a pas été intégré dans la planification financière 2006-2009. Pour le cas où un concept d'affectation commun public-privé, ou exclusivement privé, et partant un financement analogue, devait nous être soumis, nous saisissons donc préalablement la commission financière tout en précisant que notre Conseil est ouvert à l'examen de toutes propositions.

Rénovation partielle

Les coûts d'une rénovation partielle, soit d'une rénovation minimale par l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment principal et de l'annexe (radier, façades, fenêtres et toiture) et par l'assainissement des infrastructures du bâtiment principal (introduction de l'eau et de l'électricité, réfection des canalisations, introduction du chauffage à distance) sont estimés à 1'700'000 francs. Toujours au regard des difficultés financières de la Ville, ce crédit n'a pas été intégré dans la planification financière 2006-2009.

Mise en conformité pour une utilisation ponctuelle

Des demandes de locations occasionnelles des Caves du Palais nous parviennent régulièrement, en particulier depuis l'ouverture de ce bâtiment au public dans le cadre du Festival Sciences et Cité qui s'est déroulé en mai 2005. Les coûts afférents à une mise en conformité de ce lieu pour des utilisations ponctuelles sont estimés à 80'000.—francs (remise en état des sanitaires, réintroduction de l'eau, remise en état de certaines portes), ceux-ci ne comprenant pas la réinstallation d'un système de chauffage. A ce jour, nous n'avons pas libéré un tel crédit en application de l'article 153 du Règlement général au regard des difficultés financières de la Ville.

Vente du bâtiment

Notre Conseil est disposé à examiner toutes propositions d'achat, pour autant que les qualités patrimoniales et urbanistiques de ce bâtiment soient préservées.

Conclusions

Notre Conseil a pris rapidement les mesures nécessaires pour limiter les prélèvements sur le crédit d'études accepté par votre Autorité en juin 2003 et pour s'assurer de la faisabilité et de la viabilité à long terme des diverses perspectives d'affectation qui nous ont été présentées jusqu'à ce jour, étant précisé que la situation financière de la Ville ne nous autorise pas à charger encore davantage nos budgets de fonctionnement et d'investissement.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à la question écrite no 04-805.

Neuchâtel, le 12 avril 2006

Au nom du Conseil communal :

Le président,

Le chancelier

Antoine Grandjean

Rémy Voirol